



Comune di  
**Vico Morcote**

**MM no. 04/2026 concernente la richiesta di un credito quadro di CHF 115'000.00 da destinare alle procedure interessanti i temi in materia di pianificazione del territorio.**

Vico Morcote, 23 aprile 2026

Egregio Signor Presidente,  
Gentili signore, Egregi signori  
Onoranda Assemblea,

richiamato in particolare l'articolo 175 della LOC e come preannunciato anche in sede di presentazione del Preventivo del Comune per l'anno 2026 (cf. MM 11-2025 del 30 ottobre 2025; pagina 11), mediante il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione e per approvazione la richiesta di un credito quadro indispensabile per dare una tangibile concretizzazione alle diverse procedure in materia di pianificazione del territorio, ciò a completazione di quanto fin qui assicurato.

**La pianificazione del territorio (in breve)**

La disciplina della pianificazione del territorio (PT) affronta le sfide della società contemporanea legate allo sviluppo sostenibile del territorio. I principi-guida sono iscritti nella Costituzione federale. Secondo l'art. 75 della medesima la competenza principale per la pianificazione del territorio spetta ai Cantoni. La Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) è stata approvata nel 1979: essa precisa i principi costituzionali e stabilisce in particolare gli strumenti per rendere operativa la pianificazione (concezioni, piani settoriali, piano direttore cantonale, piani di utilizzazione).

La concretizzazione di questi principi e la definizione dei contenuti dei piani e delle misure sono delegate in ampia misura ai Cantoni e ai Comuni. Il Cantone fissa gli orientamenti generali attraverso il Piano direttore e promuove i progetti di importanza cantonale attraverso i piani di utilizzazione cantonale (PUC), mentre i Comuni sono responsabili della pianificazione locale attraverso i piani regolatori. In questo senso, la Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST-RL 701.100) regola tutti gli aspetti di competenza fra i due Enti.

La pianificazione del territorio coordina le esigenze di spazio sul territorio per le diverse attività e funzioni e le ordina in modo adeguato fra di loro, al fine di limitare al minimo i conflitti fra i diversi utilizzi. Nel contempo promuover un uso parsimonioso del suolo.

Partendo da un'analisi approfondita del territorio, elabora visioni e strategie di sviluppo di ampio respiro, definisce obiettivi chiari e analizza diverse soluzioni per raggiungerli, confrontandole per individuare le più efficaci, questo per il tramite di metodi di lavori consolidati.

Definisce anche le regole per gestire il territorio, individua i luoghi adatti per le diverse esigenze, evitando che sorgano conflitti tra diversi utilizzi, ponderando quali interessi di utilizzo prevalgono in un determinato luogo e in un determinato momento. Con la pianificazione del territorio Confederazione, Cantoni e Comuni contribuiscono a perseguire gli obiettivi fissati dall'art. 1 della LPT.

La disciplina pianificatoria stabilisce pure le procedure per allestire, approvare e modificare gli strumenti pianificatori (modalità di partecipazione della popolazione, competenze degli organi cantonali e comunali, diritti di ricorso, ecc.).

Nel suo insieme la pianificazione del territorio è una disciplina complessa che coinvolge, nei processi di sviluppo territoriale, una moltitudine di professionisti: fra di essi l'urbanista riveste un ruolo particolarmente importante siccome, nella sua veste di specialista della materia, è chiamato a supportare l'autorità politica.



### **Nuovo pianificatore**

Il Municipio, nell'ambito del processo di riorganizzazione amministrativa in corso e all'interno delle sue competenze, ha esaminato con particolare attenzione tutti gli attuali mandati di prestazione per consulenze specialistiche a sostegno del Comune. Fra gli elementi di complessiva ponderazione abbiamo pure considerato la durata dei periodi di collaborazione.

Per quanto attiene alla pianificazione del territorio siamo infine giunti al convincimento e alla conseguente decisione che erano dati i presupposti per determinare la conclusione del rapporto di collaborazione con l'Arch. Matteo Huber, decisione che l'interessato non ha contestato.

Contestualmente abbiamo deciso di avvalerci del supporto della SI-Plan, studio con sede a Pura che presta servizi specifici nei rami della pianificazione territoriale e della cultura edilizia. Figura di riferimento per il nostro Comune è ora il co-titolare Arch. ETH Alberto Ruggia che vanta una comprovata esperienza nel settore e che ha pure lavorato per un trentennio per l'Ufficio per lo sviluppo territoriale dei Grigioni quale pianificatore di circondario e sostituto del pianificatore cantonale, dunque con compiti di importante responsabilità.

La SI-Plan assicura il suo accompagnamento anche ai Comuni di Castel San Pietro e di Valmara.

### **Temi da affrontare**

Ciò indicato riassumiamo di seguito i temi che devono essere affrontati con particolare attenzione:

#### Piano particolareggiato del nucleo (PPN)

Il medesimo è stato adottato dall'Assemblea comunale l'11 giugno 2025.

La decisione è stata impugnata da parte di un proprietario non domiciliato a Vico Morcote. Il ricorso ha effetto sospensivo: ciò non permette di procedere alla formale pubblicazione degli atti ai sensi della LST, aspetto che determina inevitabilmente complicazioni anche in materia di decisioni che riguardano le domande di costruzione. È attualmente in corso una procedura di conciliazione.

A prescindere da ciò, per quanto concerne il presente messaggio va indicato che per il PPN è già disponibile un credito specifico come ai MM 03/2016 (CHF 60'000.00) e MM 10/2024 (CHF 40'000.00). L'importo ancora disponibile (al 31.12.2025) è di CHF 5'951.20 in linea con i costi preventivati dal pianificatore.

#### Adeguamento del Piano Regolatore alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST)

Con l'entrata in vigore nel 2011 della Legge sullo sviluppo territoriale il Piano regolatore comunale va riallineato. La parte principale dei lavori è già stata assicurata e il Dipartimento si è espresso con l'esame preliminare del 28 marzo 2025. Ne consegue che dobbiamo continuare nella procedura con il deposito degli atti e alla formulazione delle proposte di adozione di competenza dell'Assemblea comunale.

#### Adeguamento al Piano direttore cantonale (PD)

Il Piano regolatore va confrontato e adeguato al piano direttore in tre fasi che interessano il compendio dello stato dell'urbanizzazione e la verifica del dimensionamento delle zone edificabili, la zona di pianificazione e il programma d'azione PAC che definisca le scelte strategiche con valenza territoriale per i prossimi vent'anni: la sua elaborazione è regolata attraverso la scheda R6.



Al riguardo rileviamo che nell'ambito dell'esame di plausibilità del dimensionamento delle riserve del Piano regolatore comunale (PR) assicurato dalla Sezione dello sviluppo territoriale (documento del 14 maggio 2025) è stato rilevato un sovradimensionamento del PR superiore del 120 %: si attesta infatti al 153%.

In virtù di ciò il Cantone ha indicato per il Comune l'obbligo di adottare misure di salvaguardia della pianificazione.

Ulteriori adeguamenti dovranno considerare il disciplinamento delle abitazioni secondarie anche fuori dal perimetro del nucleo tenuto conto che attualmente le medesime si attestano (sull'intero territorio) al 59.2% (dato Ufficio federale sviluppo territoriale – ARE).

Appare evidente (e politicamente auspicabile) l'occorrenza di non favorire uno sviluppo marcato dei posti turistici delle residenze secondarie ritenuto che (come indicato nel messaggio accompagnante il PPN) la residenza secondaria rappresenta una forma di utilizzazione che determina impatti negativi anche sulle finanze pubbliche dal profilo della fiscalità, questo a prescindere dall'esito della votazione federale del 28 settembre 2025 che ha accolto il decreto federale del 20 dicembre 2024 concernente l'imposta immobiliare cantonale sulle abitazioni secondarie, disposizione che permetterà ai Cantoni di introdurre un'imposta speciale per le abitazioni secondarie prevalentemente ad uso proprio : su questo tema non disponiamo al momento di indicazioni da parte del Cantone.

### **Programma generale dei lavori pianificatori**

A titolo di trasparenza e completezza informativa produciamo in allegato il documento base elaborato il 6 marzo 2026 dal pianificatore in riguardo alle tematiche da affrontare.

Nello specifico il medesimo, che è parte integrante del presente messaggio, si esprime in riguardo:

- ✓ alla situazione attuale e sulle intenzioni suddivise per tematica;
- ✓ alla finalità dei lavori previsti;
- ✓ all'organizzazione di lavoro;
- ✓ alle prestazioni compreso lo scadenziario;
- ✓ alla stima dei costi dettagliatamente specificata.

Ci sembra importante indicare che il medesimo elenca sia i molteplici compiti da svolgere che (suddivise per tematica) le procedure da applicare. Questo permette di disporre di un completo strumento base di lavoro e di coordinamento a beneficio dell'autorità comunale, del dicastero competente e delle risorse amministrative interne interessate.

### **Costi**

I costi preventivati possono così essere riassunti:

#### Pianificatore:

Fase preparatoria	CHF	2'400.00
Adeguamento LST	CHF	13'200.00
Adeguamento al PD "zona pianificazione"	CHF	7'200.00
Adeguamento al PD "programma d'azione PAC"	CHF	15'600.00
Adeguamento al PD "dimensionamento ZE"	CHF	<u>44'400.00</u>
	CHF	82'800.00
Costi accessori 5%	CHF	<u>4'140.00</u>
	CHF	86'940.00
IVA 8.1%	CHF	<u>7'042.15</u>
totale	<b>CHF</b>	<b>93'982.15</b>



Altri costi:

Consulenze amministrative e legali (iva 8.1% compresa)	CHF 10'000.00
Pubblicazioni, procedure	CHF 5'000.00
Diversi e imprevisti	CHF 5'000.00
<b>totale</b>	<b>CHF 20'000.00</b>

Riassunto:

Pianificatore	CHF 93'982.15
Altri costi e arr.	CHF 21'017.85
<b>Totale</b>	<b>CHF 115'000.00</b>

**Conclusioni e dispositivo decisionale**

Ricordiamo che l'argomento della pianificazione risulta essere uno dei principali obiettivi politici della legislatura enunciati nel messaggio municipale 03/2025 accompagnante il Piano finanziario 2025-2029.

Ciò fin qui indicato vi ringraziamo per l'attenzione, restiamo volentieri a vostra disposizione qualora vi occorressero ulteriori informazioni e vi invitiamo a voler

**decidere:**

- 1) è concesso un credito quadro di CHF 115'000.00 da destinare alle procedure interessanti i temi in materia di pianificazione del territorio.
- 2) il credito sarà iscritto nel conto investimenti.
- 3) a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2026.

Con i migliori ossequi.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Maurizio Bernasconi

La Segretaria:

Lara Aimar

Annesso:

documento base 06.03.2026 pianificatore comprensivo del preventivo di costo e dello scadenziario.

Per esame e rapporto:

*Commissione della Gestione*

*Commissione Opere Pubbliche e Pianificazione*

*Approvato dal Municipio con risoluzione no. 128 del 22 aprile 2026*

**Repubblica e Cantone Ticino**  
**Comune di Vico Morcote**



# **SISTEMAZIONE DEL piano regolatore PR**

**Completamento dell'adeguamento alla LST, Programma d'azione PAC e adeguamento al Piano direttore PD**

**OFFERTA con programma  
di lavoro e scadenzario**

---

**6 marzo 2026**

# Impressum

**Progetto:**

Sistemazione del Piano regolatore

**No. del progetto:**

T2025-400

**Documento:**

Programma di lavoro, scadenario e offerta

**Committente:**

Comune di Vico Morcote

**Stato dell'elaborazione:**

Definitivo

**Data di elaborazione:**

6 marzo 2026

**Autore:**

SI PLAN pianificazione territoriale e cultura edilizia SAGL, Pura

**Capoprogetto:**

Alberto Ruggia, arch. dipl. ETH executive MBA FHO

Z:\4\_Vico\_Morcote\T2025-400\_Adeguamento\_LST\01\_RAP\01\_Admin\01\_Offerte

## Indice

<b>1.</b>	<b>Situazione attuale e intenzioni</b>	<b>4</b>
1.1	Piano particolareggiato del nucleo (PPN)	4
1.2	Adeguamento alla LST	4
1.3	Adeguamento al PD	5
1.3.1	Compendio dello stato dell'urbanizzazione e Verifica del dimensionamento delle zone edificabili	5
1.3.2	Zona di pianificazione	5
1.3.3	Programma d'azione PAC	5
1.3.4	VPR Adeguamento al PD	6
1.4	Ulteriori adeguamenti	6
<b>2.</b>	<b>Finalità dei lavori previsti</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Atti rilevanti</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Organizzazione</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Prestazioni e scadenario</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Stima dei costi</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Offerta, tariffe e onorari 2026</b>	<b>8</b>
7.1	Offerta d'onorario	8
7.2	Spese	9
7.3	Condizioni	10

La presente offerta si basa su due colloqui informali avuti con una delegazione comunale composta dal capodicastero edilizia privata, cimitero, pianificazione e ambiente Claudio Hatz, il consulente comunale Gabriele Serena e il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale Vitantonio Rifuggio, così come sul Programma generale dei lavori pianificatori e stima di massima dei costi SI-PLAN del 6 febbraio 2026.

## 1. Situazione attuale e intenzioni

Il Comune di Vico Morcote ha diversi progetti pianificatori aperti che intende portare a termine; si tratta di concludere le seguenti varianti:

### 1.1 Piano particolareggiato del nucleo (PPN)

Il Piano particolareggiato del Nucleo (PPN) è stato adottato dall'Assemblea comunale con due emendamenti/modifiche. L'adozione è stata impugnata con un ricorso basato sulla Legge organica comunale (LOC); la procedura è in corso.

Concretamente, il PPN va completato con gli emendamenti decisi nel corso dell'adozione. Poiché esiste un certo margine di interpretazione nei confronti di quanto deciso dall'Assemblea comunale, le due modifiche andranno approfondite e le relative determinazioni andranno motivate nel Rapporto di pianificazione. In seguito, andrà fatta l'esposizione pubblica di ricorso e il PPN andrà trasmesso al Consiglio di Stato (CdS) per l'approvazione, cioè la messa in vigore.

### 1.2 Adeguamento alla LST

La legislazione cantonale in materia di pianificazione territoriale è stata riscritta e ammodernata con la messa in vigore nel 2011 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST). Il vigente Piano regolatore (PR) di Vico Morcote va di conseguenza riallineato alla LST. La parte principale dei lavori, quella concernente la valenza giuridica dei geodati, è già stata portata a termine.

La restante parte degli adeguamenti è in corso di elaborazione. Una Variante di Piano regolatore (VPR) detta "Adeguamento alla LST" è stata sottoposta per esame preliminare al Cantone. Concretamente, la VPR "Adeguamento alla LST" va completata in base al contenuto dell'esame preliminare del Dipartimento del territorio (DT) datato 28.03.2025, messa in consultazione pubblica (deposito degli atti per informazione e partecipazione) e adottata dall'Assemblea comunale. Va, inoltre, verificato se ulteriori modifiche del PR che sono state tematizzate più recentemente, possono essere introdotte in questa procedura di revisione, oppure se è più opportuno trattarle separatamente.

### 1.3 Adeguamento al PD

Una parte importante del Piano direttore cantonale (PD), quella specifica riguardante la dimensione della Zona edificabile è stata modificata ed estesa sulla base della revisione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) entrata in vigore il 1° maggio 2014 (LPT-1, vedi la votazione popolare del 3 marzo 2013). Il vigente PR di Vico Morcote va confrontato alle indicazioni attuative che il CdS ha disposto attraverso le Schede R1 “Modello territoriale cantonale”, R6 “Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili” e R10 “Qualità degli insediamenti” come pure, all’occasione, modificato laddove dovessero essere riscontrate altre divergenze fra il PD e il PR. Il processo di adeguamento al PD avviene in tre fasi (vedi Scheda R6):

#### 1.3.1 Compendio dello stato dell’urbanizzazione e Verifica del dimensionamento delle zone edificabili

Il Compendio dello stato dell’urbanizzazione (Compendio) e la Verifica del dimensionamento delle zone edificabili (Verifica ZE) contengono i rilevamenti e le verifiche comunali relative alle riserve di utilizzazione contenute nelle Zone edificabili vigenti e relative al fabbisogno di terreno per il prossimo periodo pianificatorio. Compendio e Verifica ZE sono stati controllati dal Cantone; il relativo Esame di plausibilità della Sezione dello sviluppo territoriale (SST) del 14 maggio 2025 respinge le conclusioni comunali e afferma che il PR di Vico Morcote è sovradimensionato.

#### 1.3.2 Zona di pianificazione

Ammesso che le Zone edificabili siano sovradimensionata come conclude la SST, le stesse andranno ridimensionata attraverso una specifica VPR. Il primo passo da intraprendere è quello di salvaguardare preventivamente le misure del ridimensionamento da mettere in atto. Di fatto, l’unica misura di salvaguardia della pianificazione plausibile è la Zona di pianificazione. Trattandosi di una misura precauzionale, la Zona di pianificazione non deve riferirsi a uno studio di ridimensionamento concreto (che di fatto non esiste ancora, vedi cifra 1.3.4).

#### 1.3.3 Programma d’azione PAC

Il secondo passo da intraprendere è quello di elaborare un modello di sviluppo territoriale comunale che abbozzi le scelte strategiche con valenza territoriale per i prossimi vent’anni. Tale modello è detto Programma d’azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità (PAC); la sua elaborazione è prescritta attraverso la citata Scheda R6. Se il Compendio e la Verifica ZE danno un quadro quantitativo del futuro PR, il Programma d’azione PAC ne dà uno qualitativo (visione).

#### 1.3.4 VPR Adeguamento al PD

Gli adeguamenti da apportare al PR sotto il titolo dell'acquisizione della compatibilità al PD possono essere definiti precisamente solo dopo aver approfondito sia il tema della quantità del sovradimensionamento della ZE (o aver confutato le conclusioni della SST, vedi cifra 1.3.1), sia il tema della qualità dell'insediamento attraverso l'elaborazione del Programma d'azione PAC (vedi cifra 1.3.3). Le relative intenzioni e quantificazioni sono per tanto sommarie, risp. programmatiche.

#### **1.4 Ulteriori adeguamenti**

Ulteriori adeguamenti del PR possono far seguito o essere ispirati dai lavori sopra indicati. Già all'ordine del giorno sono la valutazione di limitazioni relative alle costruzioni a gradoni e alla trasformazione in abitazione secondarie delle abitazioni realizzate in base al diritto anteriore alla Legge federale sulle abitazioni secondarie (LASec) per tutta la ZE. Anche in questo campo, le relative intenzioni e quantificazioni sono per tanto sommarie.

## **2. Finalità dei lavori previsti**

La presente offerta concerne, rispettivamente quantifica e programma i lavori di pianificazione volti a dotare il PR di Vico Morcote di una visione d'insieme coerente e condivisa sullo sviluppo territoriale per i prossimi 15-20 anni (PAC) e, su questa base, di un aggiornamento al diritto (LPT e LST) e agli indirizzi pianificatori (PD) di ordine superiore per i prossimi 10-15 anni.

Concretamente, si tratta di terminare i lavori già iniziati ed elencati al capitolo precedente, così come di affrontare ed evadere quelli relativi all'attuazione del PD.

I lavori in programma concernono il riesame completo della ZE. Considerando che la ZE è il fondamento del PR e che la struttura insediativa e viaria del comune è sostanzialmente definita, così come – ad eccezione degli adeguamenti puntuali del caso – consolidata, va ritenuto che tali lavori rappresentino una revisione totale del PR ai sensi dell'art. 21 LPT.

## **3. Atti rilevanti**

- ❖ Legislazione federale e cantonale in materia di pianificazione territoriale;
- ❖ Legislazione funzionale (ad es. LASec);
- ❖ Piano direttore, in particolare le Schede R1, R6 e R10 (se del caso, P10 per quanto resta da definire a livello del PPN);
- ❖ Piano regolatore vigente e bozze delle varianti in elaborazione;

- ❖ Compendio e Verifica del dimensionamento delle zone edificabili, così come Esame di plausibilità SST del 14.05.2025.

## 4. Organizzazione

Responsabile delle prestazioni della SI-PLAN Pianificazione territoriale e cultura edilizia SAGL (SI-PLAN) è Alberto Ruggia che funge da **capo-progetto**. Le prestazioni relative alla geomatica sono fornite dalla STW AG für Raumplanung, Coira.

In caso di inadempienza della SI-PLAN subentra la STW AG für Raumplanung alle stesse condizioni della presente offerta.

I lavori sono supervisionati da una **Commissione ad hoc di pianificazione** (ComP) diretta dal capodicastero Claudio Hatz e composta dallo stesso, così come dal consulente comunale Gabriele Serena, dal responsabile dell'UTC Vitantonio Rifuggio e dal capo-progetto SI-PLAN. Il Municipio completa e/o modifica la composizione della ComP a dipendenza delle necessità.

La **persona di contatto** per il capo-progetto SI-PLAN è Vitantonio Rifuggio, coordinatore della ComP, nonché tecnico comunale (UTC).

Il Municipio decide se istituire un **Gruppo di accompagnamento politico** del progetto con funzioni partecipative, oppure se utilizzare per lo stesso scopo il Municipio o l'Assemblea comunale su base consultativa.

## 5. Prestazioni e scadenario

L'elenco delle prestazioni segue l'ordine cronologico dell'elaborazione della variante di PR. In questo senso, esso contiene le successive fasi che compongono il programma di lavoro. Da esso deriva pure lo scadenario basato sulla premessa, che ad ogni fase segue linearmente la fase successiva.

### **Elenco delle prestazioni e scadenario → vedi APPENDICE 1**

Il programma di lavoro e le relative scadenze sono da verificare con la ComP e da fissare in modo più concreto prima dell'inizio effettivo dei lavori, risp. delle diverse fasi di lavoro.

## 6. Stima dei costi

I preventivi delle singole fasi sono stimati sulla base di un costo medio per prestazione giornaliera di Fr. 1'200.- IVA esclusa e sulla base della stima delle giornate lavorative necessarie per eseguire le prestazioni programmate. Si

tratta appunto di una stima che può variare soprattutto a misura della quantità e complessità dei lavori da affrontare di volta in volta.

In *corsivo* sono elencate le posizioni non o difficilmente stimabili, le cui prestazioni effettive saranno precisate, risp. ridefinite durante il corso dei lavori e fatturate di volta in volta, così come supervisionate ad hoc dalla ComP.

Le spese per eventuali esperti, come ad es. pareri del legale del Comune, o di altri specialisti che il Comune volesse consultare nel corso dei lavori, non sono incluse nella stima dei costi (e nemmeno fanno parte dell'offerta). Per l'elaborazione del Programma d'azione PAC possono ad es. essere aggiunte prestazioni specialistiche da architetto-urbanista, architetto-paesaggista, ingegnere del traffico ed altro a discrezione.

**Stima dei costi → vedi APPENDICE 2**

## 7. Offerta, tariffe e onorari 2026

L'onorario è definito a dipendenza dal tempo effettivo impiegato. L'offerta consiste nella definizione dell'onorario orario in base alle categorie di qualifica. La fatturazione avviene in base alle ore di lavoro effettivamente prestate.

La stima dei costi vale come tetto massimo di riferimento; eventuali discrepanze fra la stima e l'andamento effettivo dei costi sarà tematizzato e risolto immediatamente, cioè al momento dell'insorgere.

Ci atteniamo alle allegate raccomandazioni della Conferenza di coordinamento degli organi della costruzione e degli immobili dei committenti pubblici (KBOB) del 2026.

### 7.1 Offerta d'onorario

**Funzioni:** si tratta delle funzioni che i collaboratori SI-PLAN svolgono nell'ambito dell'evasione del mandato. Sono le funzioni previste dalle Raccomandazioni KBOB, che a loro volta si basano sulla norma SIA 110 Urbanistica (cfr. pag. 7 della citata raccomandazione).

**Categorie:** le categorie definiscono l'onorario che può variare di due o tre classi di onorario a seconda dell'esperienza. Per tutte le categorie, risp. per tutti i collaboratori SI-PLAN vale il livello 3 (collaboratori che hanno concluso una formazione di grado secondario o terziario e hanno almeno 5 anni di esperienza nella funzione prevista / collaboratori che non hanno concluso una formazione di grado secondario o terziario e hanno almeno 10 anni di esperienza nella funzione prevista).

Il tempo impiegato per le trasferte è fatturato indipendentemente dalla qualifica del collaboratore ingaggiato a Fr. 85.00/ora (IVA esclusa) giusta la categoria F della norma SIA 110.

**Tariffa massima 2022** (IVA esclusa): tariffa massima di riferimento valida per le commesse attribuite dal Cantone tramite incarico diretto giusta la risoluzione governativa RG n. 4126 del 24 agosto 2022.

**Tariffa ridotta applicata** (IVA esclusa): tariffa offerta dalla SI-PLAN. La riduzione applicata va dal 22 % per la categoria A, all'11 % per la categoria B, e così via (ultima colonna a destra).

Funzione	Categoria	Tariffa oraria (IVA esclusa)	
		Tariffa massima 22 [Fr.]	Tariffa ridotta applicata [Fr.]
Urbanista capo	A	210.00	163.00
Urbanista dirigente / ingegnere-capo GIS	B	164.00	145.00
Urbanista / specialista GIS qualificato	C	141.00	125.00
Assistente dell'urbanista / specialista GIS	D	120.00	105.00
Personale amministrativo dirigente	D	120.00	105.00
Disegnatore / geomatico	E	117.00	105.00
Personale di segretariato	E	117.00	105.00
Personale ausiliario	F	91.00	85.00
Praticante	G3/4		60.00
Apprendista	G/2		42.50

## 7.2 Spese

Le spese di trasferta sono fatturate a Fr. 0,60 per chilometro o al prezzo del titolo di trasporto pubblico con abbonamento a metà prezzo; il tempo di trasferta è fatturato come onorario a tariffa ridotta (vedi cifra precedente).

Fotocopie e copie di lavoro interne sono comprese nell'onorario orario. Le copie per uso esterno – per il Comune, per le procedure, ecc. – sono fatturate come segue:

- ❖ Fotocopie b/n A4 fronte / fronte e retro: Fr. 0,10
- ❖ Fotocopie b/n A3 fronte / fronte e retro: Fr. 0,20
- ❖ Fotocopie colore A4 fronte / fronte e retro: Fr. 0,30
- ❖ Fotocopie colore A3 fronte / fronte e retro: Fr. 0,60
- ❖ Stampa b/n da plotter al m<sup>2</sup>: Fr. 7.--
- ❖ Stampa colore da plotter al m<sup>2</sup>: Fr. 12.--

Per le rilegature a spirale e il taglio, così come la piegatura in formato A4 dei piani di grande formato e simili viene aggiunto l'impiego orario del collaboratore, all'occasione dell'apprendista, che ha eseguito la prestazione.

Eventuali spese per vitto e alloggio sono da concordare ad hoc: valgono le spese effettive (scontrino).

### 7.3 Condizioni

- ❖ L'offerta è valida 6 mesi;
- ❖ Acconti periodici basati sulle fasi di lavoro, risp. sull'avanzamento dei lavori (con distinta delle ore di lavoro prestate e delle spese).

Ci auguriamo che questa offerta corrisponda alle vostre esigenze e alle vostre aspettative. Vi ringraziamo per un eventuale, apprezzato mandato.

Pura/Coira, 6 marzo 2026



Alberto Ruggia, capo-progetto



Benjamin Aebli, amministratore STW

### APPENDICI

- Appendice 1 Elenco delle prestazioni e scadenario
- Appendice 2 Stima dei costi

### ALLEGATI

- Allegato 1 Raccomandazione KBOB 2026
- Allegato 2 Lista del personale

### Va a:

Comune di Vico Morcote, Strada al Castell 8, 6921 Vico Morcote

### Copia per posta elettronica:

Ufficio tecnico comunale, a. c. a. arch. Vitantonio Rifuggio;  
Interno Na, Zo, Ae

**Elenco delle prestazioni e scadenario → APPENDICE 1**

	<b>Fase preparatoria</b>	<b>Scadenze</b>
1	<i>Eventualmente, presentazione all'Assemblea del programma di lavoro e dello scadenario di massima, così come – molto in generale – dei criteri di ridimensionamento della Zona edificabile (ZE); raccolta ed eventuale elaborazione/documentazione dei riscontri così ottenuti.</i>	meno 4 mesi dall' inizio
2	Delibera del credito da parte dell'Assemblea comunale, costituzione della ComP e attribuzione del mandato al pianificatore ed ev. ad altri specialisti; Verifica e consolidamento del piano di lavoro con la ComP.	-3 mesi
<b>A</b>	<b>Piano particolareggiato PPN</b>	<b>Scadenze</b>
1	Valutazione delle opzioni più opportune relative agli emendamenti decisi dall'Assemblea comunale.	1 mese
2	Elaborazione, risp. completamento del dossier di variante, pubblicazione di ricorso e trasmissione al Cantone per l'approvazione.	+2 mesi (3 mesi)
<b>B</b>	<b>Adeguamento alla LST</b>	<b>Scadenze</b>
1	Adeguamento del dossier di variante all'Esame preliminare.	+3 mesi
2	Completamento del dossier di variante con ulteriori temi (abitazioni secondarie, edifici a gradoni, altro).	+3 mesi (6 mesi)
3	Informazione e partecipazione (presentazione pubblica del dossier e deposito degli atti); adeguamento del dossier in base alle istanze ricevute.	+4 mesi (10 mesi)
4	Adozione del dossier di revisione da parte dell'Assemblea comunale, pubblicazione di ricorso e trasmissione al Cantone per approvazione.	+3 mesi (13 mesi)
<b>C</b>	<b>Adeguamento al PD, "zona di pianificazione"</b>	<b>Scadenze</b>
1	Valutazione delle opzioni più opportune di salvaguardia della pianificazione.	+2 mesi
2	Elaborazione di una scheda descrittiva e del perimetro di validità della Zona di pianificazione, così come richiesta dell'avviso cantonale.	+4 mesi (6 mesi)
3	Accompagnamento della pubblicazione, cioè della messa in vigore della Zona di pianificazione.	+2 mesi (8 mesi)
<b>D</b>	<b>Adeguamento al PD, "programma d'azione PAC"</b>	<b>Scadenze</b>
1	Valutazione del grado di approfondimento e di partecipazione auspicato; verifica e consolidamento del piano di lavoro con la ComP.	+1 mese (9 mesi)
2	Elaborazione del Programma d'azione PAC; prima bozza.	+5 mesi (14 mesi)
3	Consolidamento partecipativo (presentazione, discussione della bozza e raccolta delle istanze), consultazione (deposito degli atti) e rettifica in base ai riscontri ricevuti; seconda bozza.	+3 mesi (17 mesi)
4	Adozione da parte del Municipio.	+1 mese (18 mesi)
<b>E</b>	<b>Adeguamento al PD, VPR "dimensionamento delle zone edificabili"</b>	<b>Scadenze</b>
1	Riesame del Compendio e della Verifica ZE, così come motivazione del fabbisogno comunale giusta l'art. 15 LPT (dimensione necessaria, cioè ragionevolmente prevedibile).	+3 mesi (21 mesi)
2	Riesame del Piano delle zone alla luce del prevedibile fabbisogno di zone edificabili.	+3 mesi (24 mesi)

3	Elaborazione del dossier di VPR e degli allegati; presentazione, discussione e consolidamento con il Municipio; ev. rettifiche richieste.	+3 mesi (27 mesi)
4	Approntamento e consegna alla SST del dossier di VPR per l'esame preliminare. <i>Questa fase potrebbe risultare più laboriosa di quanto messo in linea di conto, se il sovradimensionamento delle zone edificabili dovesse rilevarsi più sostanzioso di quanto stimato.</i>	+3 mesi (30 mesi) <b>2 ½ anni dall'inizio</b>
5	<i>Esame preliminare (attesa non quantificabile).</i>	+12 mesi? (42 mesi)
6	<i>Approfondimenti, correzioni/completamenti del dossier di VPR sulla scorta dell'Esame preliminare; ev. in collaborazione con ulteriori specialisti.</i>	+4 mesi (46 mesi)
7	<i>Presentazione alla ComP prima e al Municipio poi delle modifiche apportate al dossier di VPR a seguito dell'Esame preliminare; eventuali rettifiche; informazione e partecipazione (presentazione pubblica e deposito degli atti).</i>	+4 mesi (50 mesi)
8	<i>Verifica e proposte d'evasione delle istanze raccolte durante la procedura di partecipazione e corrispondenti proposte di rettifica del dossier di VPR.</i>	+4 mesi (54 mesi)
9	<i>Presentazione delle proposte di rettifica (E8) alla ComP prima e al Municipio poi, così come definizione del modo di procedere (preparazione all'adozione).</i>	+4 mesi (58 mesi)
10	<i>Elaborazione del dossier finale di VPR (E9); sua adozione assembleare.</i>	+2 mesi (60 mesi)
11	<i>Eventuali correzioni del dossier di VPR in base agli emendamenti decisi seduta stante dall'Assemblea comunale; pubblicazione di ricorso e trasmissione degli atti al Consiglio di Stato per l'approvazione.</i>	+2 mesi (62 mesi)
12	<i>All'occasione, prese di posizione sui ricorsi di pianificazione all'attenzione del giurista comunale.</i>	non stimabile
	<b>Conclusioni</b> → Approvazione da parte del Consiglio di Stato; a seguire, pubblicazione della risoluzione di approvazione ed ev. programmazione dei lavori imposti attraverso la decisione di approvazione.	non stimabile
<b>F</b>	<b>Ulteriori adeguamenti</b>	<b>Scadenze</b>
1	<i>Da inserire ad hoc nelle procedure in corso così come sopra elencate.</i>	

### Osservazioni

Le fasi A-C possono essere svolte in parallelo. La fase D segue la fase C e così di seguito. I tempi fino alla consegna della VPR Adeguamento PD per l'Esame preliminare sono relativamente attendibili; le successive stime sono sommarie. Ciò vale a maggior ragione anche per la stima dei costi.

*Le scadenze indicate in corsivo sono stimate, rispettivamente stimabili in modo molto approssimativo. Su un arco di tempo così lungo possono cambiare anche le premesse basilari come le norme legali, le direttive in materia di pianificazione territoriale e altro.*

**Stima dei costi → APPENDICE 2**

<b>Programma</b>		<b>Stima (tetto di spesa)</b>	
		<b>Giorni-lavoro</b>	<b>Costi</b>
<b>A</b>	<b>Fase preparatoria</b>		
1	<i>Ev. sostegno all'elaborazione del Messaggio e presentazione del programma di lavoro.</i>	1	Fr. 1'200.--
2	<i>Sedute costitutive e consolidamento del piano di lavoro con ComP ed ev. Municipio</i>	1	Fr. 1'200.--
A	<i>Totale parziale</i>		Fr. 2'400.--
<b>B</b>	<b>Piano particolareggiato PPN</b>		
1	Valutazione delle opzioni più opportune relative agli emendamenti decisi dall'Assemblea comunale.	1	Fr. 1'200.--
2	Elaborazione, risp. completamento del dossier di variante, pubblicazione di ricorso e trasmissione al Cantone per l'approvazione.	3	Fr. 3'600.--
B	<i>Totale parziale</i>		Fr. 4'800.--
<b>C</b>	<b>Adeguamenti alla LST</b>		
1	Raccolta e valutazione dei piani, dei geodati e delle basi.	2	Fr. 2'400.--
2	Completamento del dossier in base all'Esame preliminare ed ev. temi supplementari (abitazioni secondarie, edifici a gradoni, altro).	4	Fr. 4'800.--
3	Informazione e partecipazione (presentazione pubblica del dossier e deposito degli atti); <i>adeguamento del dossier in base alle istanze ricevute.</i>	3	Fr. 3'600.--
4	Adozione del dossier di revisione da parte dell'Assemblea comunale, pubblicazione di ricorso e trasmissione al Cantone per approvazione.	2	Fr. 2'400.--
B	<i>Totale parziale</i>		Fr. 13'200.--
<b>D</b>	<b>Adeguamenti al PD, "zona di pianificazione"</b>		
1	Valutazione delle opzioni più opportune di salvaguardia della pianificazione.	1	Fr. 1'200.--
2	Elaborazione di una scheda descrittiva e del perimetro di validità della Zona di pianificazione, così come richiesta dell'avviso cantonale.	3	Fr. 3'600.--
3	Accompagnamento della pubblicazione, cioè della messa in vigore della Zona di pianificazione.	2	Fr. 2'400.--
C	<i>Totale parziale</i>		Fr. 7'200.--
<b>E</b>	<b>Adeguamenti al PD, "programma d'azione PAC"</b>		
1	Valutazione del grado di approfondimento e di partecipazione auspicato; verifica e consolidamento del piano di lavoro con la ComP.	1	Fr. 1'200.--
2	Elaborazione del Programma d'azione PAC; prima bozza.	8	Fr. 9'600.--
3	Consolidamento partecipativo (presentazione, discussione della bozza e raccolta delle istanze), consultazione (deposito degli atti) e <i>rettifica in base ai riscontri ricevuti; seconda bozza.</i>	4	Fr. 4'800.--
E	<i>Totale parziale</i>		Fr. 15'600.--
<i>Subtotale, riporto</i>			<i>Fr. 43'200.--</i>

F	Adeguamenti al PD, VPR "dimensionamento della Zona edificabile"		
1	Riesame del Compendio e della Verifica ZE, così come motivazione del fabbisogno comunale giusta l'art. 15 LPT (dimensione necessaria, cioè ragionevolmente prevedibile).	3	Fr. 3'600.--
2	Riesame del Piano delle zone alla luce del prevedibile fabbisogno di zone edificabili.	5	Fr. 6'000.--
3	Elaborazione del dossier di VPR e degli allegati; presentazione, discussione e consolidamento con il Municipio; ev. rettifiche richieste.	4	Fr. 4'800.--
4	Approntamento e consegna alla SST del dossier di VPR per l'esame preliminare.	4	Fr. 4'800.--
5	<i>Approfondimenti e completamenti del dossier di VPR sulla scorta dell'Esame preliminare; ev. in collaborazione con specialisti.</i>	4	<i>Fr. 4'800.--</i>
6	<i>Presentazione alla ComP prima e al Municipio poi delle modifiche apportate al dossier di VPR a seguito dell'Esame preliminare; eventuali rettifiche; informazione e partecipazione (presentazione pubblica e deposito degli atti).</i>	3	<i>Fr. 3'600.--</i>
7	<i>Verifica e proposte d'evasione delle istanze raccolte durante la procedura di partecipazione e corrispondenti proposte di rettifica del dossier di VPR.</i>	4	<i>Fr. 2'400.--</i>
8	<i>Presentazione delle proposte di rettifica alla ComP prima e al Municipio poi, così come definizione del modo di procedere (preparazione all'adozione).</i>	3	<i>Fr. 3'600.--</i>
9	<i>Elaborazione del dossier finale di VPR; sua adozione assembleare.</i>	3	<i>Fr. 3'600.--</i>
11	<i>Eventuali correzioni del dossier di VPR in base agli emendamenti decisi dall'Assemblea comunale; pubblicazione di ricorso e trasmissione degli atti al Consiglio di Stato per l'approvazione.</i>	2	<i>Fr. 2'400.--</i>
10	<i>All'occasione, prese di posizione sui ricorsi di pianificazione all'attenzione del giurista comunale.</i>		
11	<i>Pubblicazione dell'approvazione; eventualmente programmazione dei lavori imposti attraverso la decisione di approvazione.</i>	2	<i>Fr. 2'400.--</i>
F	<i>Totale parziale</i>		<i>Fr. 44'400.--</i>
<b>TOTALE COSTI PERSONALE SI-PLAN (SENZA LE PRESTAZIONI DEGLI SPECIALISTI)</b>			<b>Fr. 87'600.--</b>
<b>COSTI ACCESSORI</b>		<b>5 %</b>	<b>Fr. 4'380.--</b>
<b>TOTALE ESCL. IVA</b>			<b>Fr. 92'000.--</b>
<b>IVA</b>		<b>8.1</b>	<b>Fr. 7'452.--</b>
<b>TOTALE INCLUSO IVA</b>			<b>Fr. 99'500.--</b>

### Osservazioni

*Le cifre in corsivo sono indicative, cioè, stimate in modo sommario perché dipendono da fattori esterni imprevedibili (ad es. l'entità dei lavori di rettifica e/o approfondimento richiesti dalla SST nell'ambito dell'esame preliminare, il numero e la complessità delle osservazioni espresse durante l'esposizione pubblica di partecipazione e il numero e la complessità dei ricorsi contro la VPR); nemmeno le prestazioni di sostegno al Municipio nel caso di referendum sono stimabili.*